

**MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PIRACICABA.**

**PROCESSO: 1002994-96.2017.8.26.0451**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:**  
060044470-3 - **ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO** N° 3.042,  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE-** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES  
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N° 347, **PERITO JUDICIAL** NOMEADO  
E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS AÇÃO DE EXECUÇÃO DE  
TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, "REQUERENTE":  
AMANDA GEVARTOSK NARDACCIONE, "REQUERIDOS": JOSÉ RENATO  
MASSANO e outro, APÓS DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS  
E PESQUISAS - ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O  
RESULTADO DE SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

**SÍNTESE DO FEITO**

NATUREZA : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE : AMANDA GEVARTOSK NARDACCIONE

REQUERIDOS : JOSÉ RENATO MASSANO e outro

PROCESSO : 1002994-96.2017.8.26.0451

PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - CONCEITOS BÁSICOS

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

IV - DA AVALIAÇÃO

IV.1 - Métodos Adotados

IV.2 - Conceitos Gerais

IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

IV.4 - Cálculo do Valor do Terreno

IV.5 - Cálculo do Valor da Construção

IV.6 - Cálculo do Valor Final Do Imóvel

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Atendendo a respeitável solicitação deste Egrégio Juízo às fls. 107 dos autos para "**avaliação dos direitos do imóvel penhorado nos autos a fls 68/69**", procedemos a este Laudo Pericial.

## II- CONCEITOS BÁSICOS

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, do qual este signatário é Membro Titular.

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço:

"Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores, na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor - valor estimativo, valor para alguém, valor histórico, valor de mercado, Tc - interessa em avaliação o valor de mercado, que é admitido como o que resulta da livre ação da lei da oferta e da procura.

A tradução em dinheiro, do valor , é o preço.

Aos terrenos, o preço é fixado em relação aos dados disponíveis de ofertas e de transações, ai se incluindo também a capacidade do terreno em receber construções, que é o seu fim fundamental.

Vejam agora alguns conceitos importantes e definições encontradas na Norma Brasileira nº 502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

Avaliação : É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

Lote : É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado, a consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

### **III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO**

**LOCALIZAÇÃO: RUA NEWTON DA SILVA Nº 421 - CONDOMINIO TERRAS DE PIRACICABA IV - PIRACICABA /SP.**

Conforme Matrícula nº 69.790 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba/SP, fls.37/39 dos autos, tem-se:

"IMÓVEL : terreno, constituído dos lotes 11 ( onze ) e 12 ( doze ), da quadra EP, do loteamento denominado Terras de Piracicaba, situado nesta cidade e comarca, de formato regular, que mede 20,00 m ( vinte metros ) de frente para a rua Newton da Silva, com igual medida nos fundos, por 25,00 m ( vinte e cinco metros ) da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 500,00 m<sup>2</sup> ( quinhentos metros quadrados )confrontando do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com parte dos lotes 1 e 2 . Localizado a partir de 30,00 m ( trinta metros ) do ponto de tangência com a Rua João Baptista Santin."

Conforme fls. 71 dos autos tem-se:

**PROTOCOLO DE PENHORA ONLINE : PH000166763**

**COMARCA: PIRACICABA**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL : terreno constituído dos lotes 11 e 12 da quadra EP do loteamento denominado Terras de Piracicaba, frente Rua Newton da Silva, CPDs 1508474 e 1508466**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

**MUNICÍPIO** : PIRACICABA

**ESTADO** : SÃO PAULO

**NÚMERO DA MATRÍCULA** : 69790

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** : 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACICABA - SP

**DADOS INFORMATIVOS** :

**TIPO DA CONSTRUÇÃO** : PENHORA

**Data do auto ou termo** : 01/06/2017

**Percentual Penhorado (%)** : 100,00

**OBSERVAÇÕES**:

1 - Em consulta junto ao Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Piracicaba, obtivemos a situação cadastral do imóvel objeto dessa Avaliação como também "croqui" da exata localização do Imóvel Avaliando;

2 - Assim, do Boletim Cadastral extra-se a inscrição cadastral do Imóvel Avaliando : distrito 01, setor 28, quadra 0095, lote 0051/0061, CPDs 1508474 e 1508466

3 - Área do Terreno : 500,00 m2  
Área da Construção : 392,30 m2

Em diligência e vistoria ao imóvel avaliando constatamos tratar-se de construção residencial de bom padrão, contendo :

- TÉRREO : garagem para 04 veículos; atelier; lavabo; sala de jantar; sala de estar para 02 ambientes em nível rebaixado; cozinha; área de serviço completa com dormitório e banheiro; espaço gourmet; piscina com aquecimento.

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

- SUPERIOR : estúdio; 03 dormitórios suíte com armário, sendo 01 com closet; hall de circulação; varanda em todos os dormitórios.
- Piso em granito/porcelanato/assoalho; áreas frias com revestimento nas paredes em porcelanato até o teto; banheiros com blindex; pintura em massa corrida/latex; esquadrias madeira tratada/envernizada, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, aquecimento à gás e solar.

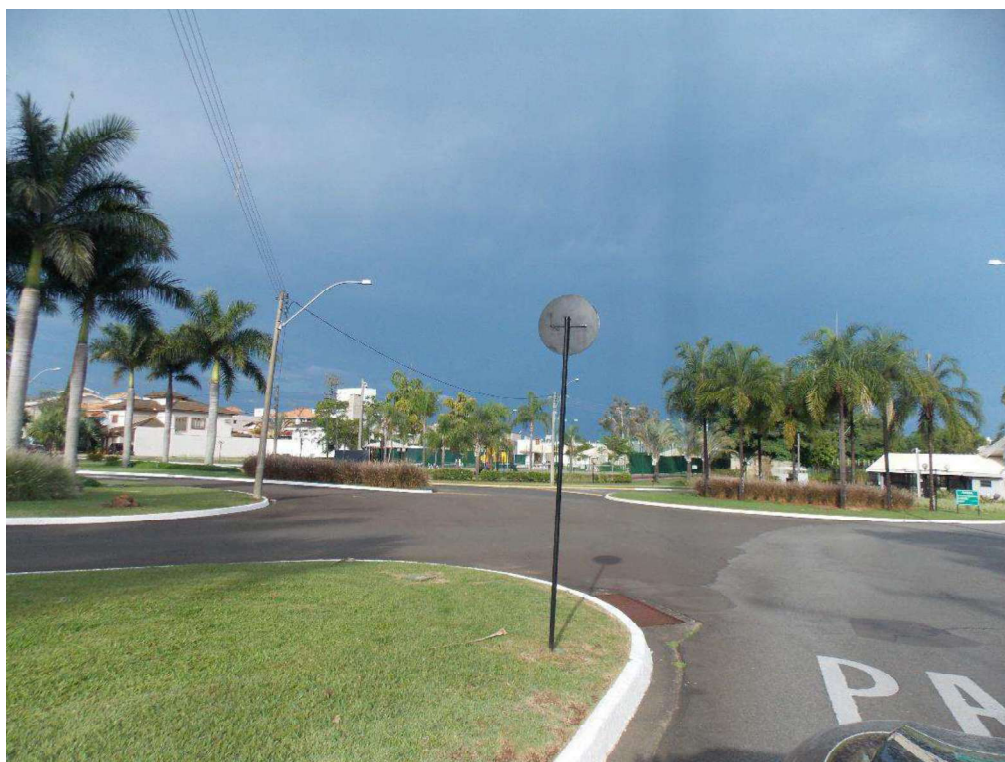
**“CROQUI ANEXO OBTIDO DO CADASTRO TÉCNICO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACICABA DESTACA A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SEU ENTORNO DENTRO DO CONDOMÍNIO TERRAS DE PIRACICABA IV**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

FOTOGRAFIAS ILUSTRAM PARCIAL E EXTERNAMENTE O IMÓVEL AVALIANDO DESTACANDO O BOM PADRÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS COMO TAMBÉM SEU BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, COMO TAMBÉM SEU ENTORNO DENTRO DO CONDOMÍNIO TERRAS DE PIRACICABA IV.

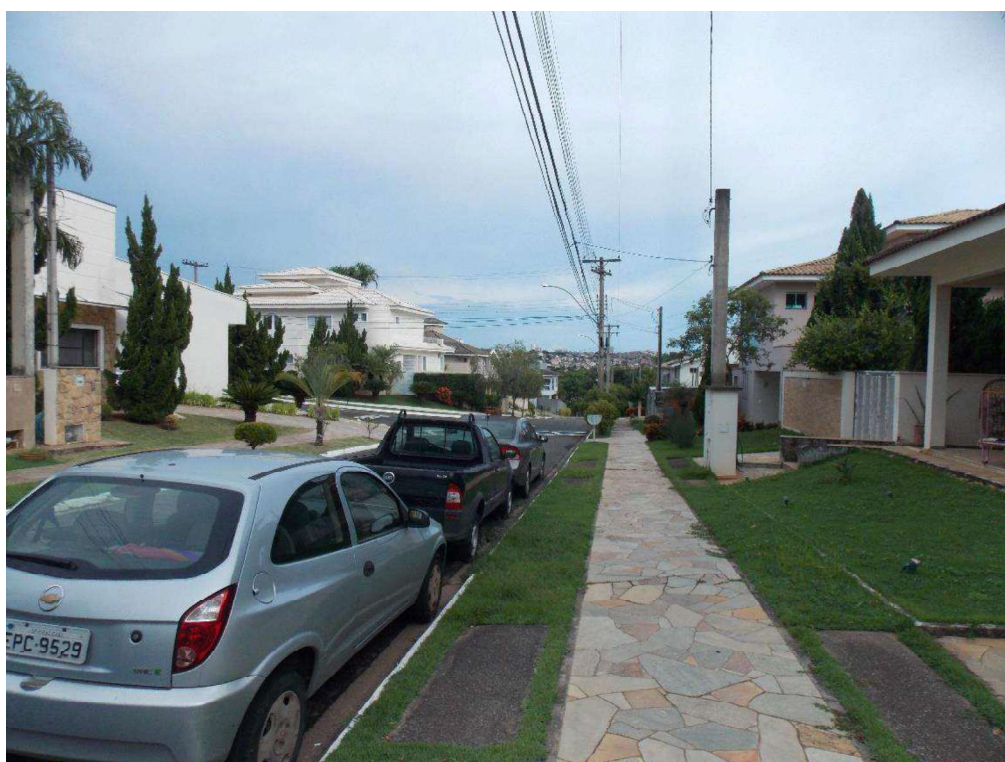


**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**





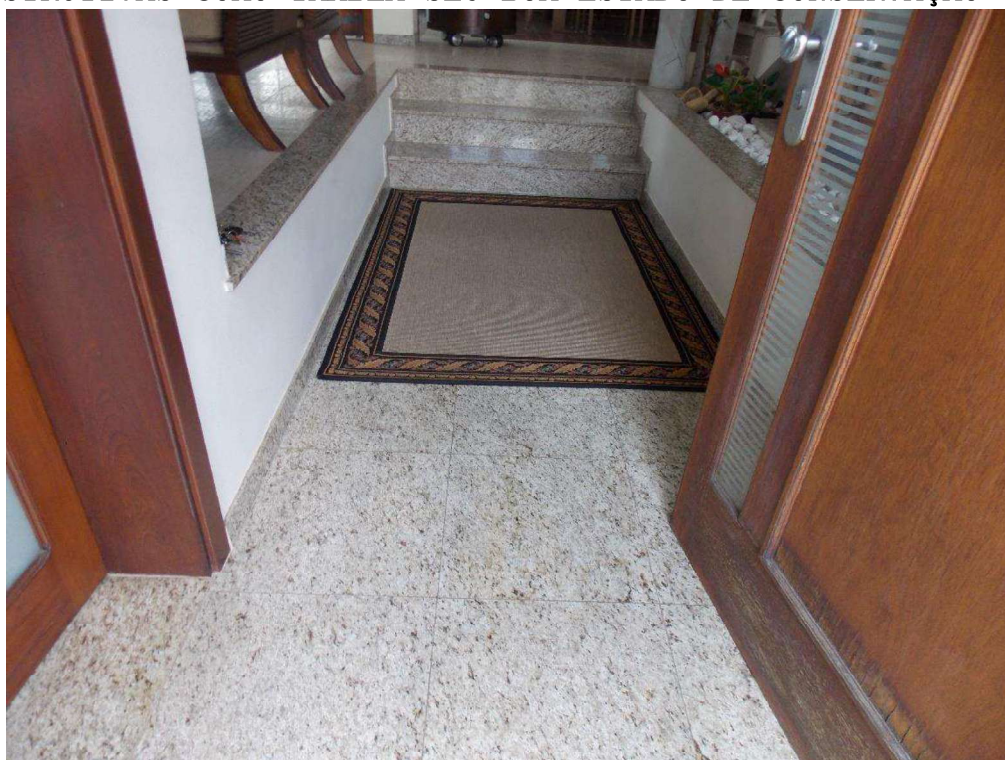
**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



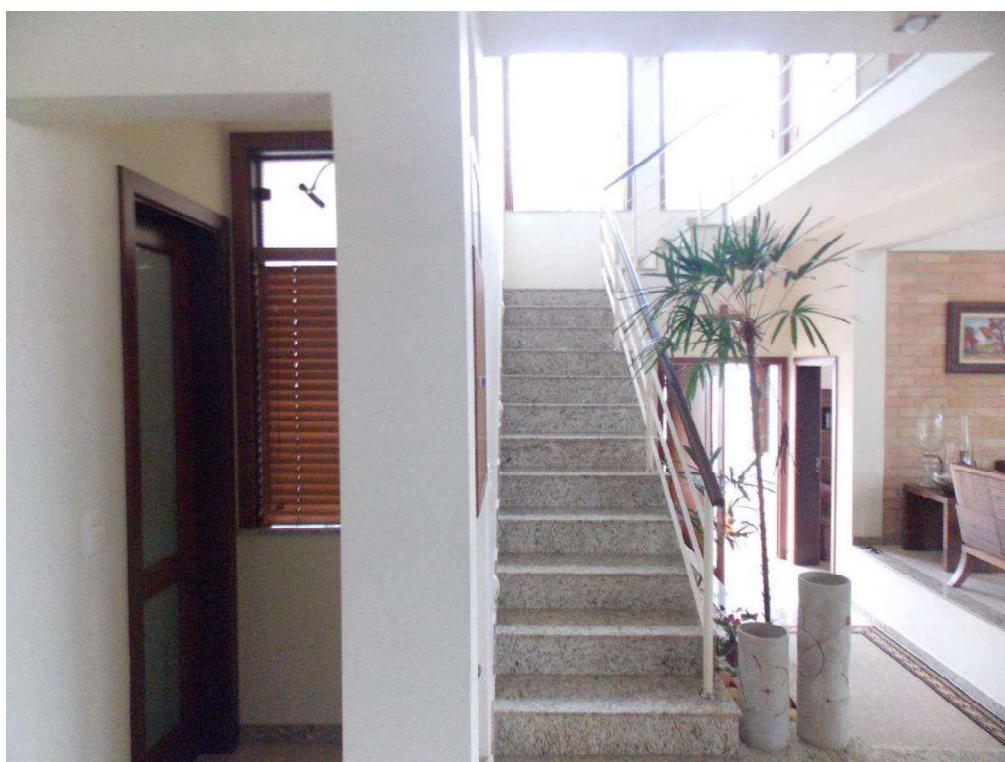
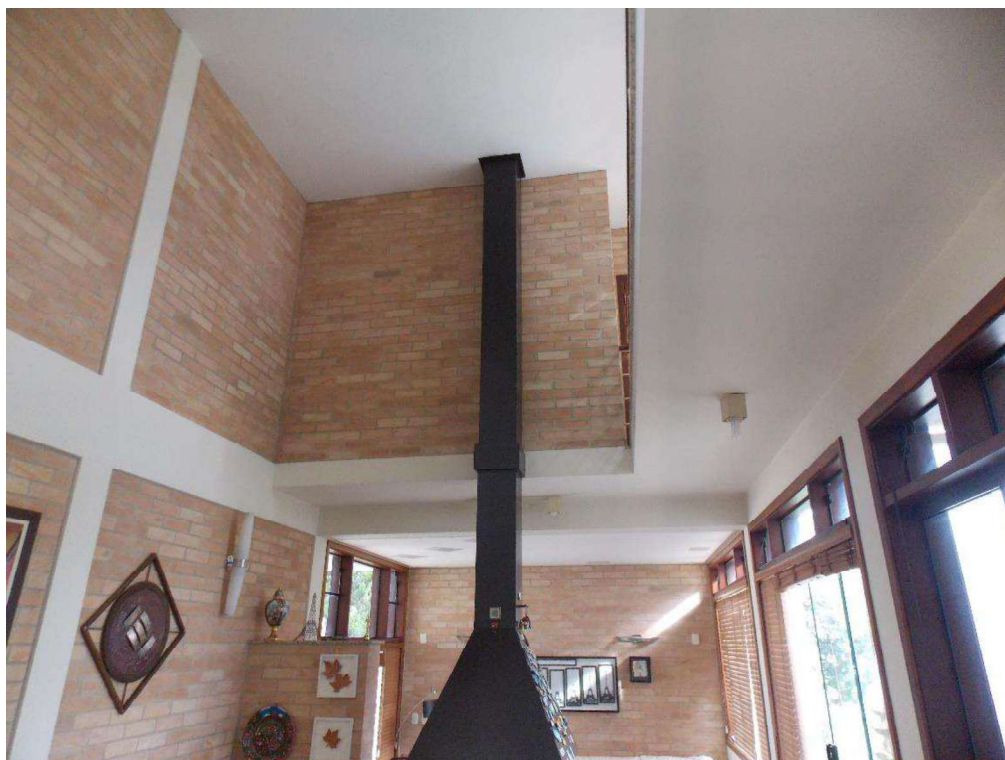
**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



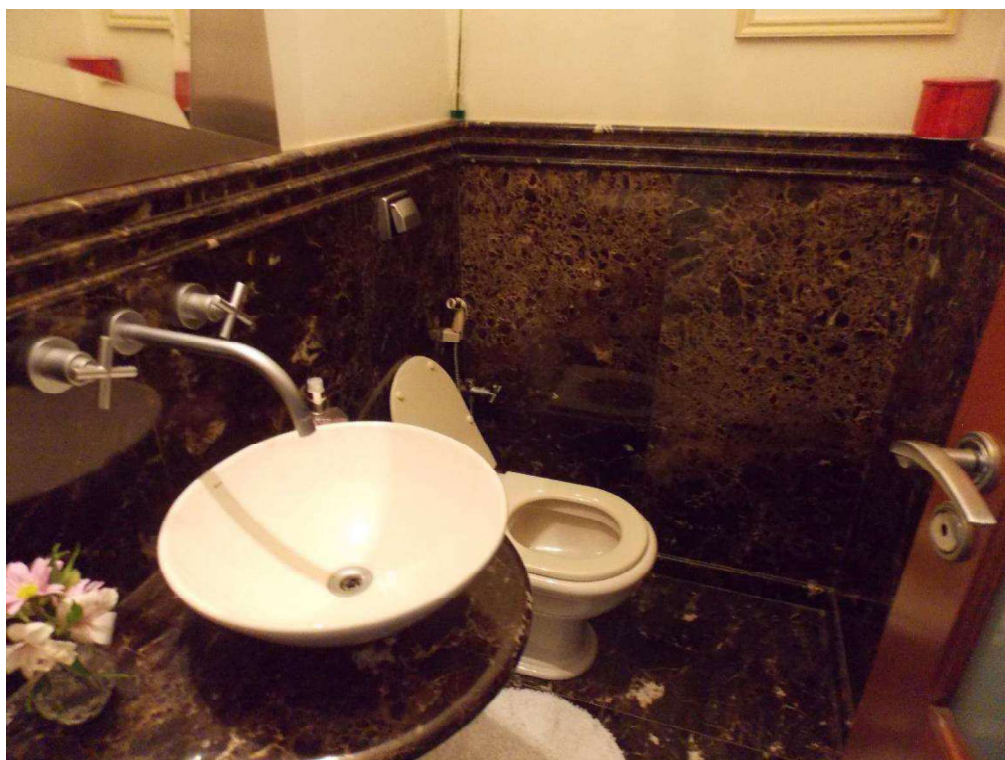
**FOTOGRAFIAS ILUSTRAM PARCIAL E INTERNAMENTE O IMÓVEL AVALIANDO DESTACANDO O BOM PADRÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS COMO TAMBÉM SEU BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES: (19) 33017494 / 33017495**



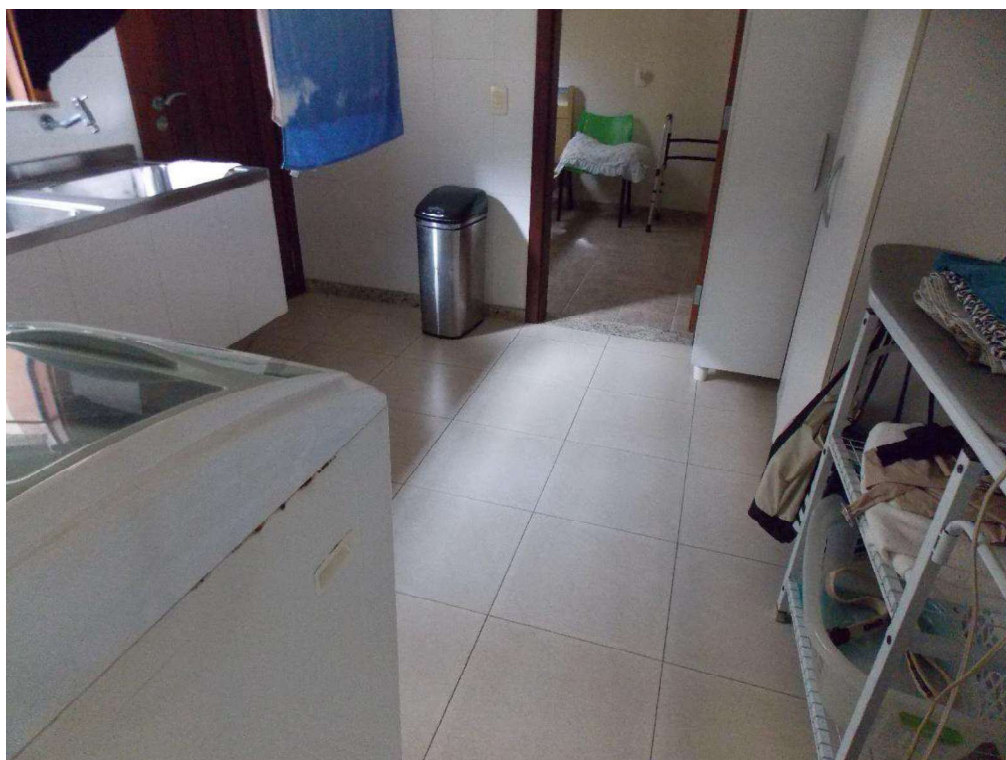
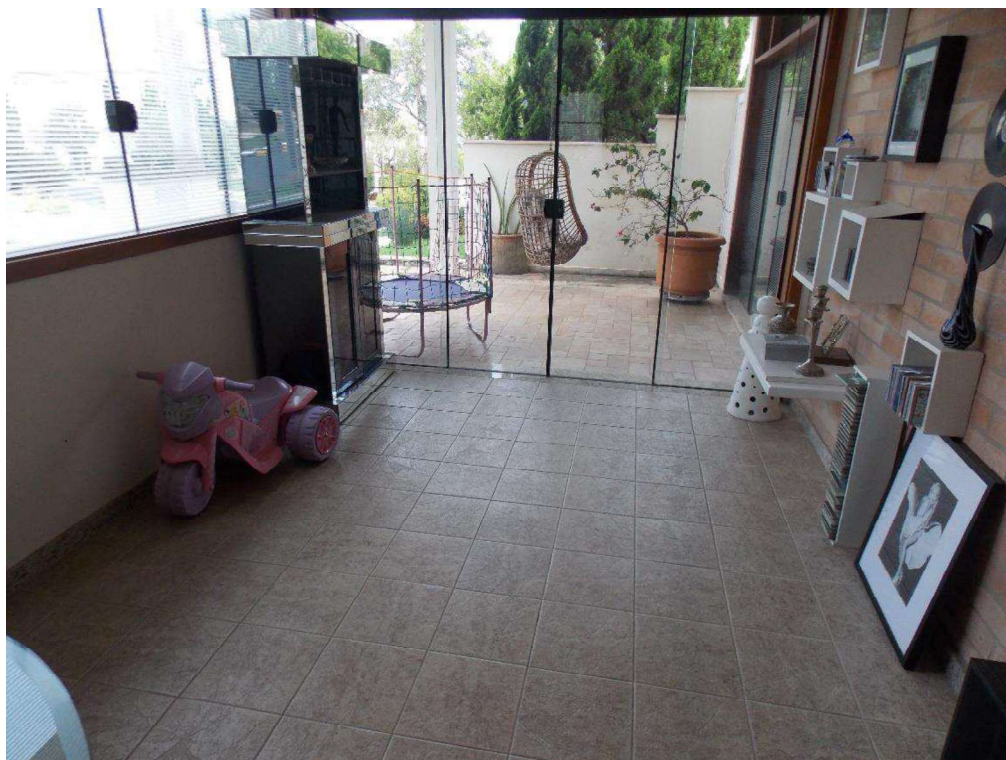
**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



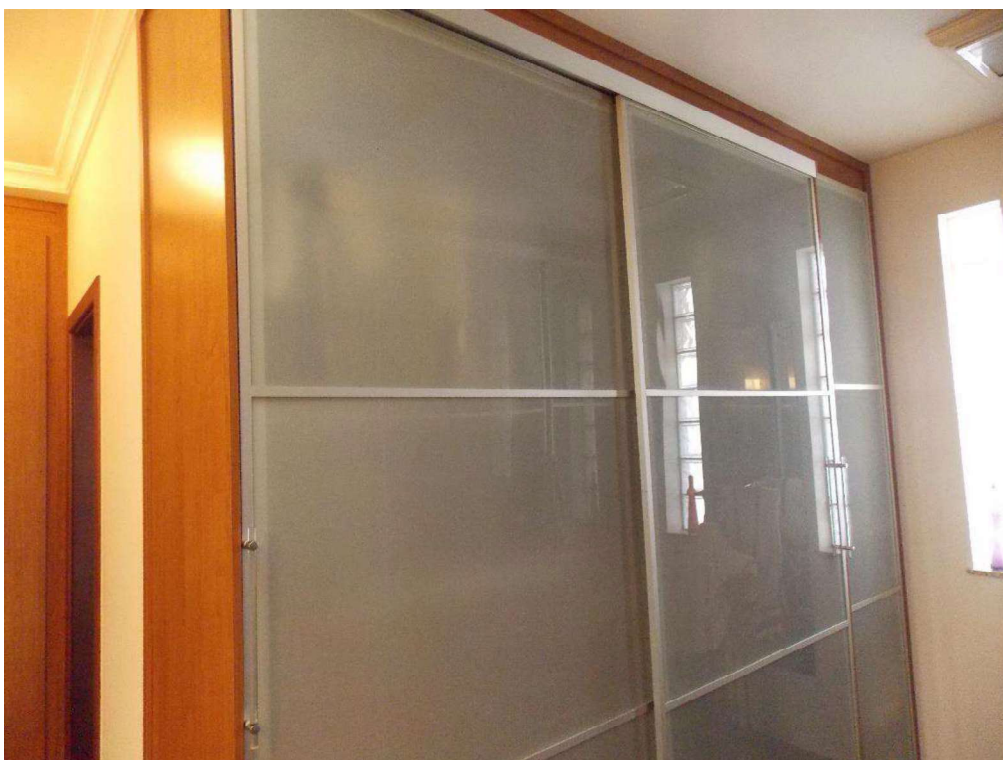
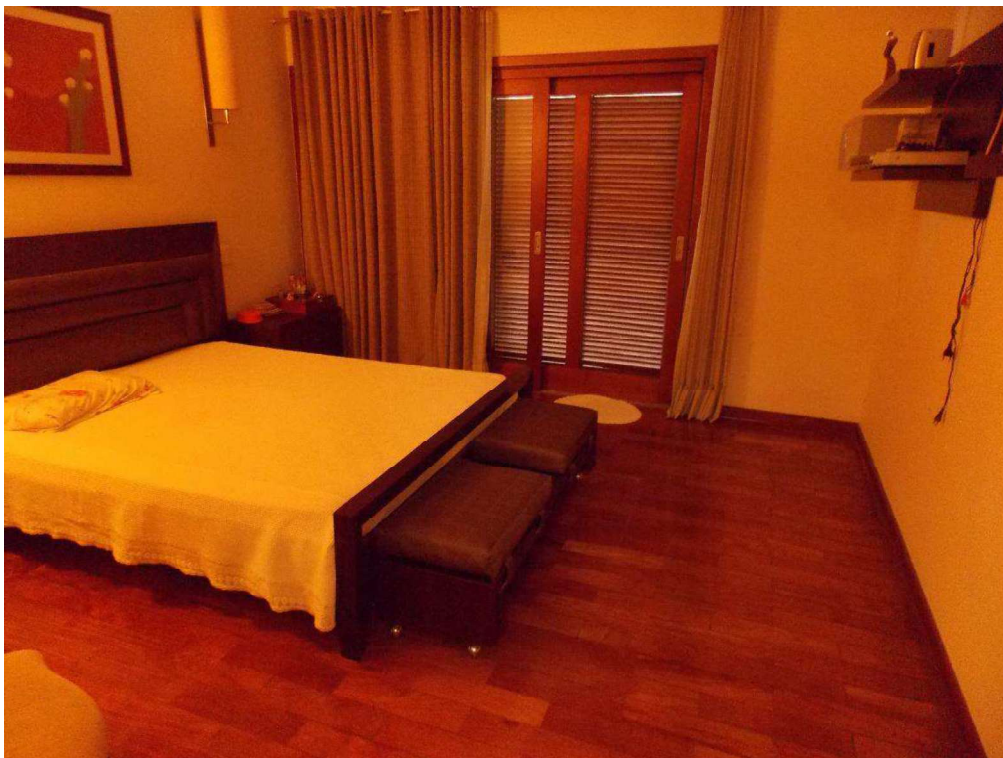
**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

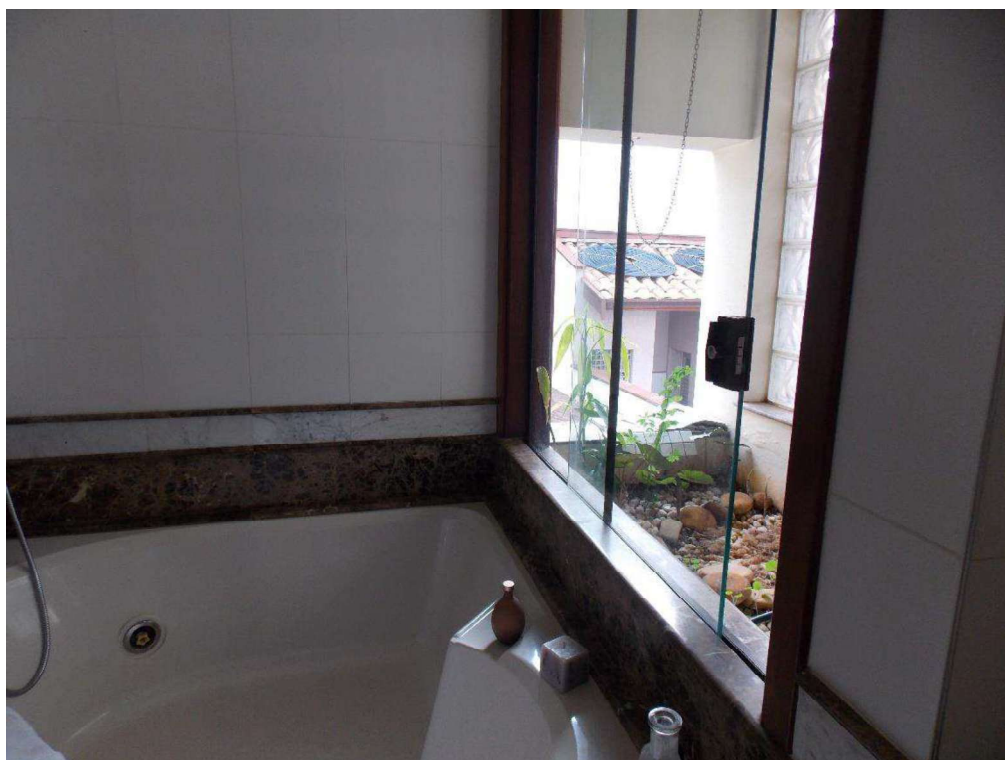


**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

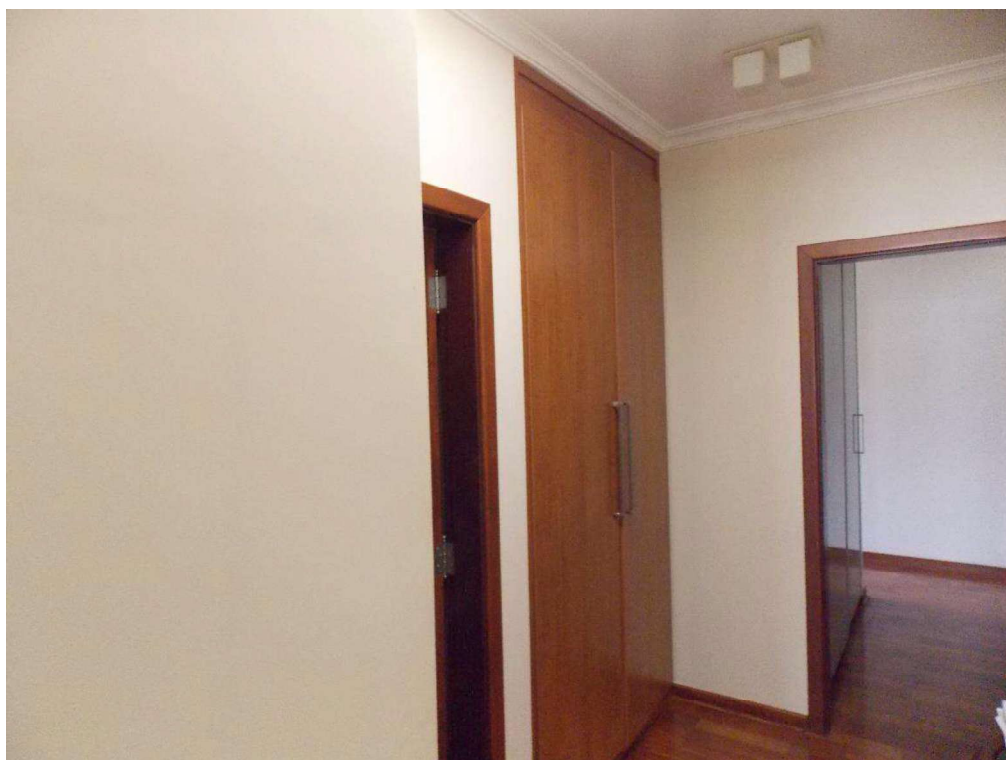


**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**





**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



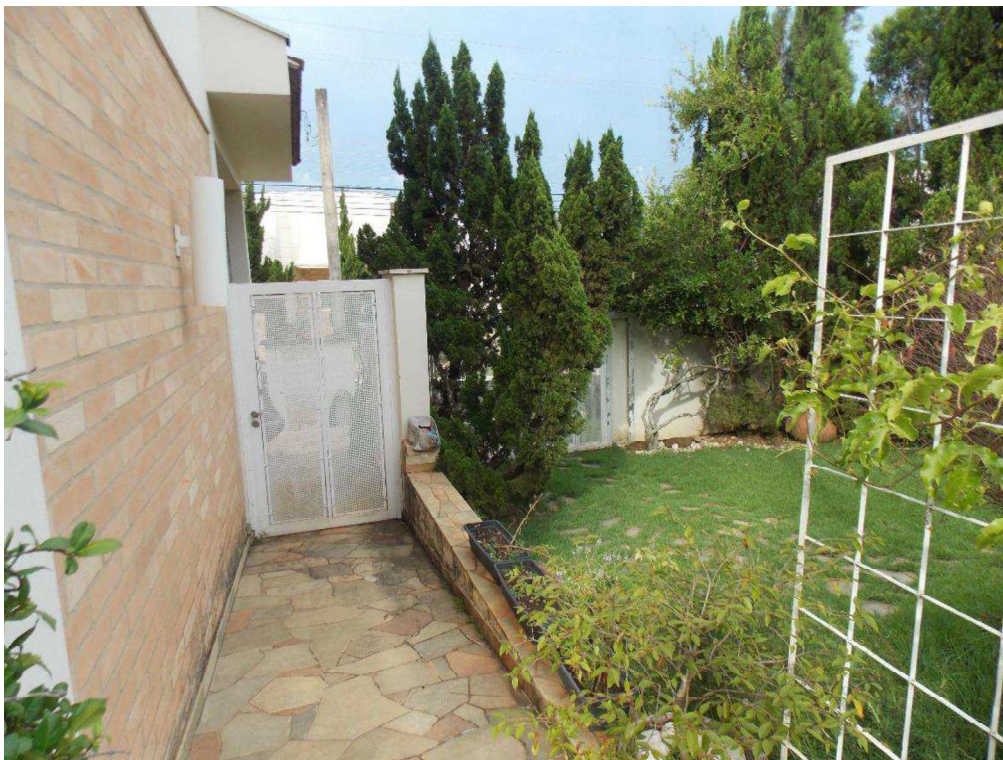
**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**



#### **IV. - DA AVALIAÇÃO**

##### **IV.1 - Métodos Adotados**

**IV.1.A - Método Comparativo de Dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.**

**IV.1B - Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VERSÃO 2006 com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007 - IBAPE - SP - Para Cálculo do Valor das Edificações.**

##### **IV.2 - Conceitos Gerais**

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que: "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Alfred D. Bernad diz: "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho".

George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução n° 20:

1° - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

2° - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3° - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos. A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro, mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem".

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele



instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório”.

DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAÍ-SE:

Pesquisa de valores

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de informações

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto a anúncios classificados. ANÚNCIOS E OFERTAS

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

#### **IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

Fator de Transposição—Ftr

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = I_a / I_p$$

onde:

$F_{tr}$  = fator de transposição

$I_a$  = índice do local avaliando

$I_p$  = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

#### Média Saneada

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.

Eis o resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias, considerando-se:

F.O. = FATOR OFERTA  
 F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO  
 V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO

#### Elemento 1

Local : Terras de Piracicaba IV  
 Fonte : [www.duoimoveis.com.br](http://www.duoimoveis.com.br)  
 Data : 16/01/2019  
 Fone : (19) 2533-3333  
 Valor : R\$ 650.000,00  
 Área : 500,00 m<sup>2</sup>  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 1.170,00 / m<sup>2</sup>.

## Elemento 2

Local : Terras de Piracicaba IV - COD -TE 1205-003  
Fonte : [www.duoimoveis.com.br](http://www.duoimoveis.com.br)  
Data : 16/01/2019  
Fone : (19) 2533-3333  
Valor : R\$ 290.000,00  
Área : 250,00 m2  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$1.044,00/ m2.

---

## Elemento 3

Local : Terras de Piracicaba - COD - TE 0500  
Data : 31/10/2018  
Fonte : [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)  
Anunciante: Veneziano Imobiliária  
Fone : (19) 3301-2500  
Valor : R\$ 300.000,00  
Área : 250,00 m2  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 1.080,00/ m2.

---

## Elemento 4

Local : Avenida Uriel Odas - lote 12 -COD TE 0458  
Data : 23/01/2019  
Fonte : Imobiliaria Junqueira  
Fone : (19) 2105-4449  
Valor : R\$ 325.000,00  
Área : 250,00 m2  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 1.170,00 / m2.

---

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**

## Elemento 5

Local : Avenida Uriel Odas - lote 12 -COD TE 0459  
 Data : 23/01/2019  
 Fonte : Imobiliaria Junqueira  
 Fone : (19) 2105-4449  
 Valor : R\$ 325.000,00  
 Área : 250,00 m2  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 1.170,00 / m2.

---

Com estes números chega-se a média aritmética m:

$$\begin{aligned}
 1) &= \text{R\$ } 1.170,00 / \text{ m}^2 \\
 2) &= \text{R\$ } 1.044,00 / \text{ m}^2 \\
 3) &= \text{R\$ } 1.080,00 / \text{ m}^2 \\
 4) &= \text{R\$ } 1.170,00 / \text{ m}^2 \\
 5) &= \frac{\text{R\$ } 1.170,00 / \text{ m}^2}{5} \\
 &= \text{R\$ } 5.634,00 / \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$m = \frac{\text{R\$ } 5.634,00 / \text{ m}^2}{5} = \text{R\$ } 1.126,80 / \text{ m}^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$\begin{aligned}
 \text{R\$ } 1.126,80 / \text{ m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 788,76 / \text{ m}^2 \\
 \text{R\$ } 1.126,80 / \text{ m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 1.464,84 / \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 1.126,80 / m<sup>2</sup>**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda, considerando o imóvel em estudo.

#### IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.126,80 / \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 563.400,00$$

( quinhentos e sessenta e trez mil e quatrocentos reais)

#### IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

##### IV.5.1 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

Do Trabalho elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 - revista conforme tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE / SP em Nov/2006, com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 1-Residencial, Grupo 1.2.6 - Casa Padrão Superior , onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 1,980 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a  $1,980 \times R\$ 1.372,53 / m^2 = R\$ 2.717,60 / m^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para Dezembro/2018, para R8N, o valor de **R\$ 1.372,53 / m2.**

#### Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (.bom/regular.- item.b...- idade - idade aparente de 12 anos.

Vida Referencial : Ir = 70 anos

Idade em % da vida referencial =  $12/70 = 18 \%$

Resulta K = 0,891

$$d = 0,20 + 0,891 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,912$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$\begin{aligned} VC &= \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação} \\ VC &= 392,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.717,60./\text{m}^2 \times 0,912 \end{aligned}$$

**VC= R\$ 972.297,00**

(novecentos e setenta e dois mil duzentos e noventa e sete reais )

**IV.6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL - VF**

**VF = Valor do Terreno + Valor das Construções**

**VF = VT + VC**

**VC = R\$ 563.400,00 + R\$ 972.297,00**

**VC = R\$ 1.535.697,00**

**( hum milhão quinhentos e trinta e cinco mil e seiscentos e noventa e sete reais )**

**OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2019**

**V. - ENCERRAMENTO**

**V.1** - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 30 ( trinta ) folhas digitalizadas, estando todas estas peças assinadas digitalmente pelo Perito.

**V.2** - Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**Piracicaba, 24 de janeiro de 2019**

( ASSINATURA DIGITAL)

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**

**Engenheiro Civil**

**Membro Titular IBAPE.**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE**  
**RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP**  
**FONES: (19) 33017494 / 33017495**